Lembaga Getah Malaysia lwn Jabatan Ketua Pengarah Tanah & Galian

MAHKAMAH TINGGI (KOTA BHARU) — RUJUKAN TANAH NO DA-15–28–05 TAHUN 2019
MOHAMAD ABAZAFREE PK
4 OKTOBER 2021

Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Bantahan terhadap jumlah pampasan yang diawadkan — Sama ada jumlah pampasan berdasarkan nilai pasaran semasa — Sama ada faktor potensi perlu diambil kira semasa penilaian harga pasaran — Akta Pengambilan Tanah 1960 s 12, 38(1) & Jadual Pertama

Ini merupakan satu permohonan bantahan ke atas bayaran pampasan di bawah s 38(1) Akta Pengambilan Tanah 1960 ('Akta 486') yang telah difailkan oleh pemohon ke atas keputusan oleh pentadbir tanah bagi pengambilan tanah seluas 1,807 meter persegi ke atas Lot 1777 Pajakan Negeri 1631, Mukim Tebing Tinggi, Daerah Tanah Merah Negeri Kelantan ('tanah tersebut'). Pengambilan tersebut adalah selaras dengan s 3(1)(a) Akta 486 bagi tujuan maksud awam iaitu bagi maksud Tapak Klinik Kesihatan Kusial Baru. Pada 13 Februari 2019, Pentadbir Tanah Jajahan Tanah Merah telah menjalankan bicara/siasatan di bawah s 12 Akta 486 dan telah memerintah pampasan yang boleh dirumus seperti berikut: (a) pampasan keseluruhan tanah yang diambil adalah sebanyak RM126,490 iaitu dalam nilaian RM70 bagi semeter persegi ('smp'); (b) pampasan bagi kos pagar dan pintu pagar besi adalah sebanyak RM22,400; dan (c) pampasan bagi papan tanda dan tiang besi adalah sebanyak RM1,000. Keseluruhan jumlah pampasan adalah sebanyak RM149,890. Pemohon kini membuat permohonan ke atas jumlah pampasan di atas alasan bayaran pampasan yang diawadkan oleh Pentadbir Tanah Jajahan Tanah Merah ('pentadbir tanah') tidak mengikut harga semasa. Peguam pemohon di dalam hujahan telah menyatakan bahawa pemohon hanya mempertikaikan pampasan tanah yang dinilaikan sebanyak RM70 smp. Antara isu-isu yang dibangkitkan untuk penentuan mahkamah adalah: (i) sama ada jumlah pampasan adalah berdasarkan kepada nilai pasaran semasa atau tidak; dan (ii) sama ada faktor potensi tanah perlu diberi pertimbangan dalam menentukan nilai tanah.

Diputuskan, menolak permohonan:

(1) Mahkamah mendapati bahawa *warta* asal adalah *warta* yang sahih bagi maksud pengambilan ini dan hendaklah dibaca bersekali dengan *warta* pembetulan yang *diwartakan* terkemudian. Pindaan ke atas *warta* tersebut tidak memberi kesan siknifikan kepada *warta* asal serta penilaian

yang telah dibuat berdasarkan *warta* tersebut. Oleh itu, mahkamah tidak dapat bersetuju dengan hujahan peguam pemohon bahawa ini telah menjadikan laporan nilaian responden sebagai tidak sah dan tertolak (lihat perenggan 12).

(2) Semasa membuat taksiran nilai pasaran, penilaian hendaklah memenuhi kehendak s 1(1A) Jadual Pertama Akta 486. Mahkamah telah meneliti perbandingan yang dilakukan oleh penilai pemohon dan berpandangan bahawa ini adalah perbandingan yang tidak sesuai dan bercanggah dengan perenggan 1(1A) Jadual Pertama Akta 486. Mahkamah ini turut mendapati bahawa perbandingan tanah oleh penilai pemohon telah dibuat bagi kategori tanah yang berbeza. Mahkamah selanjutnya berpandangan bahawa perbandingan pertama adalah melibatkan lot tanah yang mempunyai bangunan dua tingkat binaan kekal yang terbengkalai yang dianggarkan 45% kesiapan. Perbandingan ini pada hemat mahkamah adalah tidak sesuai kerana semestinya tanah yang kosong dengan tanah yang mempunyai bangunan tidak dapat menggambarkan nilai yang bersamaan. Sehubungan dengan itu mahkamah berpandangan bahawa perbandingan yang telah dilaksanakan oleh penilai pemohon adalah bukan merupakan perbandingan terbaik di dalam menentukan harga pasaran. Ia tidak mencerminkan harga pasaran sebenar. Perbandingan yang digunakan oleh penilai responden bagi pandangan mahkamah adalah lebih munasabah dan wajar diterima. Kesemua perbandingan tersebut adalah terletak di dalam kawasan persekitaran dengan tanah tersebut. Ia membuktikan pindahmilik tanah di antara RM60 smp hingga RM70 smp (lihat perenggan 16, 18–19, 22, 24 & 26).

(3) Mahkamah di dalam mempertimbangkan faktor potensi perlu berhati-hati untuk tidak mencampur adukkan potensi sebenar dengan imaginasi pemilik harta. Ia turut perlu bersandarkan kepada keadaan semasa ketika pengambilan. Mahkamah telah meneliti laporan nilaian oleh pemohon dan tidak mendapati sebarang keterangan yang dikemukakan bagi menunjukkan bahawa terdapatnya sebarang perancangan ke atas tanah tersebut sebelum pengambilan bagi membuktikan terdapat potensi yang baik ke atas tanah tersebut yang boleh mempengaruhi nilaiannya. Sebaliknya potensi yang dirujuk adalah ke atas pembinaan Klinik Kesihatan Kusial Baru yang merupakan asas atau tujuan kepada pengambilan ini. Ini pada pandangan mahkamah bukanlah potensi tanah ketika pengambilan. Selain daripada itu, laporan penilai responden mengesahkan bahawa tiada kenaikan nilaian luar biasa pada hartanah di kawasan tersebut walaupun selepas berlakunya pengambilan dan penyiapan pengambilan tanah bagi maksud Tapak Klinik Kesihatan Baru, Mukim Tebing Tinggi, Tanah Merah. Oleh yang

demikian, mahkamah tidak dapat menerima hujahan peguam pemohon bahawa faktor potensi tanah adalah perlu diberi pertimbangan (lihat perenggan 28–30).

[English summary

This was an objection application for the payment of compensation under s 38(1) of the Land Acquisition Act 1960 ('Act 486') which was filed by the applicant against the decision by the land administrator for the acquisition of 1,807 square meters of land on Lot 1777 State Lease 1631, Mukim Tebing Tinggi, Tanah Merah District, State of Kelantan ('the land'). The acquisition was in accordance with s 3(1)(a) of Act 486 for public purposes, namely for the purpose of the Kusial Baru Health Clinic Site. On 13 February 2019, the land administrator of Tanah Merah has conducted a hearing/investigation under s 12 of Act 486 and has ordered compensation which can be summarised as follows: (a) the total compensation of the land acquired was RM126,490 which was in the value of RM70 per meter square ('smp'); (b) compensation for the cost of fences and iron gates was RM22,400; and (c) compensation for signboards and iron poles wa RM1,000. The total amount of compensation was RM149,890. The applicant was now applying for the amount of compensation on the grounds that the compensation payment awarded by the Tanah Merah land administrator ('land administrator') was not in accordance with the current market price. The applicant's counsel in his submission stated that the applicant only disputed the land compensation assessed at RM70 smp. Among the issues raised for the court's determination were: (i) whether the amount of compensation was based on the current market value or not; and (ii) whether land potential factors need to be considered in determining the value of land.

Held, dismissing the application:

(1) The court found that the original *gazette* was a valid *gazette* for the purpose of this acquisition and shall be read in conjunction with the later *gazetted* amended *gazette*. Amendments to the *gazette* did not have a significant effect on the original *gazette* and the assessment that has been made based on the *gazette*. Therefore, the court could not agree with the applicant's counsel's argument that this had rendered the respondent's valuation report invalid and rejected (see para 12).

(2) In making an assessment of market value, the valuation shall meet the requirements of s 1(1A) of the First Schedule of Act 486. The court has examined the comparison made by the valuer of the applicant and was of the view that this was inappropriate and inconsistent with para 1(1A) of the First Schedule Act 486. This court also found that a comparison of land by the valuer of the applicant had been made for different categories of land. The court further held that the first comparison involved a lot of land having an abandoned two-storey permanent construction building

which was estimated to be 45% complete. This comparison in the opinion of the court was inappropriate because any vacant land and land with buildings cannot reflect the equivalent value. Accordingly, the court was of the view that the comparison made by the valuer of the applicant was not the best comparison in determining the market price. It does not reflect the actual market price. The comparison used by the respondent's valuer for the court's view was more reasonable and acceptable. All of these comparisons are located in the surrounding area with the land. It proves the transfer of land between RM60 smp to RM70 smp (see paras 16, 18–19, 22, 24 & 26).

(3) The court in considering the potential factor must be careful not to mix the real potential with the imagination of the property owner. It should also be based on the current situation at the time of acquisition. The court examined the valuation report by the applicant and did not find any evidence submitted to show that there was any planning on the land prior to acquisition to prove there was good potential on the land that could affect its value. Instead the potential referred to was on the construction of the Kusial Baru Health Clinic which was the basis or purpose of this acquisition. This in the view of the court was not the potential of the land at the time of acquisition. Apart from that, the respondent's valuer's report confirmed that there was no extraordinary increase in value of properties in the area even after the acquisition and completion of land acquisition for the purpose of the Kusial Baru Health Clinic Site, Mukim Tebing Tinggi, Tanah Merah. As such, the court could not accept the applicant's counsel's argument that the potential factor of the land needed to be considered (see paras 28–30).]

Kes-kes yang dirujuk

CIMB Trustee Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Seberang Utara Pulau Pinang [2013] 9 MLJ 98, HC (dirujuk)

Halaman Perdana Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Selangor [2012] MLRHU 1365, MT (dirujuk)

Khoo Peng Loong & ors v Superintendent of Lands and Surveys Third Division [1966] 2 MLJ 156 (dirujuk)

Leong Kam Hoong v Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Tengah Bukit Mertajam and another appeal [2001] 1 MLJ 186; [2001] 1 CLJ 1, MR (dirujuk)

Nanyang Manufacturing Co v The Collector of Land Revenue, Johore [1954] 1 MLJ 69; [1953] 1 LNS 59 (dirujuk)

Ng Tiou Hong v Collector of Land Revenue, Gombak [1984] 2 MLJ 35; [1984] 1 CLJ 350, MP (dirujuk)

Ong Yan & Anor v Collector of Land Revenue, Alor Gajah, Malacca [1986] 1 MLJ 405 (dirujuk)

A *Pengerang Farm Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Kota Tinggi* [2017] MLJU 214, MR (dirujuk)
Teguh Kemajuan Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Kota Tinggi & Anor and other appeals [2021] 3 MLJ 141; [2021] 2 CLJ 118, MP (dirujuk)
B *Yap Kim Kee & Sons Sdn Bhd lwn Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur* [2018] MLJU 939; [2018] 1 LNS 956, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 3(1)(a), 12, 38(1), Jadual Pertama, perenggan 1(1A), (1B)
C

Norazham bin Yahaya (Hasif Azham Rizal) bagi pihak pemohon.
Adam bin Mohamed (Penolong Penasihat Undang-Undang, Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Kelantan) bagi pihak responden.

D **Mohamad Abazafree PK:**

PENDAHULUAN

E **[1]** Ini adalah merupakan satu permohonan bantahan ke atas bayaran pampasan di bawah s 38(1) Akta Pengambilan Tanah 1960 ('Akta 486') yang telah difailkan oleh pemohon ke atas keputusan oleh pentadbir tanah bagi pengambilan tanah seluas 1,807 meter persegi ke atas Lot 1777 Pajakan Negeri 1631, Mukim Tebing Tinggi, Daerah Tanah Merah Negeri Kelantan ('tanah tersebut'). Pengambilan tersebut adalah selaras dengan s 3(1)(a) Akta
F 486 bagi tujuan maksud awam iaitu bagi maksud tapak Klinik Kesihatan Kusial Baru.

[2] Butiran tanah tersebut adalah diringkaskan seperti berikut:

G

Tujuan pengambilan	Tapak Klinik Kesihatan Kusial Baru Lot 1777,Mukim Tebing Tinggi, Daerah Ulus Kusial, Jajahan Tanah Merah, Kelantan
Tarikh Warta	Warta Kerajaan Negeri Kelantan No 1826 bertarikh 8 November 2018
No lot/No hakmilik	Lot 1777 98/PN 1631
Mukim/Jajahan	Tebing Tinggi/Tanah Merah
Keluasan	0.1,807 hektar @ 1,807mp @ 19,450kp
Keluasan diambil	Semua
Jenis pegangan	Pajakan selama 87 tahun. Tarikh luput pajakan pada 8 Oktober 2063
Kategori kegunaan tanah	Bangunan

H

I

Syarat nyata	Bangunan kediaman sahaja mengikut pelan dan jenis yang diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan
Sekatan kepentingan	Tidak boleh dipindahmilik melainkan mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri
Rekod kepunyaan	Lembaga Getah Malaysia

[3] Pada 13 Februari 2019, Pentadbir Tanah Jajahan Tanah Merah telah menjalankan bicara/siasatan di bawah s 12 Akta 486 dan telah memerintah pampasan yang boleh dirumus seperti berikut:

(a) pampasan keseluruhan tanah yang diambil adalah sebanyak RM126,490 iaitu dalam nilaian RM70 bagi semeter persegi ('smp');

(b) pampasan bagi kos pagar dan pintu pagar besi adalah sebanyak RM22,400; dan

(c) pampasan bagi papan tanda dan tiang besi adalah sebanyak RM1,000.

Keseluruhan jumlah pampasan adalah sebanyak RM149,890.

RUJUKAN OLEH PEMOHON

[4] Pemohon kini membuat permohonan ke atas jumlah pampasan di atas alasan bayaran pampasan yang diawardkan oleh Pentadbir Tanah Jajahan Tanah Merah ('pentadbir tanah') tidak mengikut harga semasa (sila lihat Borang N di Tag 'A'). Peguam pemohon di dalam hujahan telah menyatakan bahawa pemohon hanya mempertikaikan pampasan tanah yang dinilaikan sebanyak RM70.1 smp.

[5] Perbandingan penilaian oleh pemohon serta oleh responden dan award oleh pentadbir tanah adalah diringkaskan seperti berikut:

Award pentadbir tanah	Penilaian oleh responden	Penilaian oleh pemohon
RM70 smp x 1,807m + RM126,490	RM70 smp x 1,807m + RM126,490	RM220.84 smp x 1,807m = RM399,057.88

BEBAN PEMBUKTIAN DALAM PROSIDING PENGAMBILAN BALIK TANAH

[6] Adalah undang-undang mantap bahawa beban adalah ke atas pemohon untuk mewujudkan kes prima facie ketidakcukupan tawaran award responden dengan cara menunjukkan alasan-alasan meyakinkan dan boleh diterima dalam laporan penilaiannya dan laporan pematahannya (jawapan) mengapa

tawaran award responden tidak mencukupi. Hanya selepas pemohon berjaya membuktikan kes prima facie, responden pula akan mengemukakan keterangannya. Jika tidak berjaya, kes pemohon hendaklah gagal dan award responden hendaklah dikekalkan (rujuk: *Ong Yan & Anor v Collector of Land Revenue, Alor Gajah, Malacca* [1986] 1 MLJ 405 dan *CIMB Trustee Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Seberang Utara Pulau Pinang* [2013] 9 MLJ 98).

[7] Mahkamah Rayuan di dalam kes *Pengerang Farm Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Kota Tinggi* [2017] MLJU 214 berhubung pembuktian prima facie menyatakan seperti berikut:

> [11] Notwithstanding the aforesaid, the applicant is asking for judgment on its claim for compensation. In law, the party who desires the court to give judgment as to any legal right or liability bears the burden of proof (s 101(1) of the Evidence Act 1950). The burden of proof on that party is twofold: (i) the burden of establishing a case; and (ii) the burden of introducing evidence. The burden of proof lies on the party throughout the trial. The standard of proof required of the claimant is on the balance of probabilities.
>
> [12] In the present case, the LAA 1960 qualifies the evidential burden to the effect that a prima facie case can only be established through the appellant's valuer's report. Once this evidential burden of proof has been discharged by the appellant, the evidential burden shifted to the respondent. If that party fails to discharge the original burden of proof, then the other party need not adduce any evidence. In this respect it is the appellant who must establish its case. If the appellant fails to do so, it will not do for the appellant to say that the respondent has failed to rebut the appellant's valuer's report (*Selvaduray v Chinniah* [1939] MLJ 253 (CA); s 102 of the Evidence Act 1950). It should also be noted that there must be some preponderance in the appellant's favour at the conclusion of the whole case. Even if the appellant established a prima facie case, but at the conclusion of the trial the court found that the position was exactly even, then any preponderance in favour of the appellant had ceased to exist. If that happens, then the appellant has failed to discharge the burden of proof which is upon it, and the appellant must necessarily fail (*Abrath v North Eastern Railway Co* [1883] 11 QBD 440 452 (CA)). If, however, the court found that the appellant has established a prima facie case for only a portion of the claim, then to that extent, the appellant would have proved its case if the respondent failed to rebut the portion of the claim which has been established by the appellant.
>
> [13] Therefore, we do not think that a prima facie case is automatically made out on the mere production of the applicant's valuer's report. Whether or not the applicant's valuer's report establishes a prima facie case is a matter for the court to consider and determine. It follows that the non-production of the respondent's valuer's report in rebuttal does not automatically result in the applicant's valuer's report as having established a prima facie case.

ANALISA DAN DAPATAN MAHKAMAH

[8] Pendengaran perbicaraan bagi kes ini telah dijalankan pada 8 Ogos 2021 dan mahkamah ini telah dibantu oleh dua orang pengapit iaitu Sr Ishak bin Yahaya dari Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Cukai sebagai pengapit pertama dan Sr Che Zulkifli bin Che Seman, jurunilai swasta sebagai pengapit kedua. Kedua-dua pengapit selepas dari pendengaran, telahpun mengemukakan laporan mereka untuk dinilai oleh mahkamah ini.

Isu awalan

[9] Peguam pemohon membangkitkan isu awalan berkaitan tarikh laporan penilaian responden yang dibuat pada 4 November 2018 sedangkan menurut peguam pemohon, tarikh *warta* adalah pada 8 November 2018. Ini dihujahkan sebagai laporan tersebut adalah tidak sah dan tidak boleh digunakan untuk menyanggah laporan penilaian oleh pemohon.

[10] Mahkamah telah meneliti laporan nilaian yang difailkan oleh responden oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta sepertimana di kandungan 5. Ianya adalah disediakan oleh Muhammad Faizal bin Mohamed Azhar, Pegawai Penilaian di Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Kuala Kerai dan disediakan pada 6 Disember 2018. Tarikh 4 November 2018 yang dirujuk oleh peguam adalah merujuk kepada tarikh lawat periksa. Di dalam laporan tersebut, tarikh penilaian dikatakan berdasarkan kepada *Warta* 1390 bertarikh 16 Ogos 2018.

[11] *Warta* 1390 bertarikh 16 Ogos 2018 adalah merupakan *warta* asal bagi pengambilan ini namun ianya telah diperbetulkan melalui pembetulan *warta* yang dibuat pada 5 November 2018 melalui *warta* bernombor 1826. Pembetulan ke atas *warta* tersebut adalah bagi maksud meminda keluasan tanah serta keluasan tanah yang hendak diambil sahaja. Semasa *warta* asal terdapat kesilapan keluasan tersebut yang dinyatakan sebagai 0.1907 hektar sedangkan jumlah keluasan sebenar adalah 0.1807 hektar.

[12] Mahkamah mendapati bahawa *warta* asal adalah *warta* yang sahih bagi maksud pengambilan ini dan hendaklah dibaca bersekali dengan *warta* pembetulan yang *diwartakan* terkemudian. Pindaan ke atas *warta* tersebut tidak memberi kesan siknifikan kepada *warta* asal serta penilaian yang telah dibuat berdasarkan *warta* tersebut. Oleh itu, mahkamah tidak dapat bersetuju dengan hujahan peguam pemohon bahawa ini telah menjadikan laporan nilaian responden sebagai tidak sah dan tertolak.

Isu utama: Sama ada jumlah pampasan adalah berdasarkan kepada nilai pasaran semasa atau tidak

[13] Peguam pemohon telah menghujahkan bahawa nilaian oleh jurunilai pemohon telah menyenaraikan lima keping tanah sebagai perbandingan untuk menentukan harga pasaran. Tanah-tanah yang dibandingkan adalah melalui urusan jualbeli yang berlaku di daerah yang sama. Adalah dihujahkan empat dari lima keping tanah yang dibandingkan adalah paling dekat dengan tanah tersebut.

[14] Lot-lot perbandingan di dalam laporan jurunilai pemohon bolehlah diringkaskan seperti berikut:

No	Lot	Perbandingan
1.	Lot PT 5508, Mukim Tanah Merah, Daerah Kusial, Jajahan Tanah Merah. Keluasan tanah adalah 497m persegi	Jualbeli pada 27 Februari 2011 dengan harga sebanyak RM132,640. Harga analisa adalah RM266.88 smp. Merupakan tanah kosong berstatus kediaman dengan taraf pegangan kekal.
2.	Lot PT 6537, Mukim Tanah Merah, Daerah Kusial, Jajahan Tanah Merah. Keluasan tanah adalah 609 meter persegi	Jualbeli pada 17 Jun 2013 dengan harga sebanyak RM70,000. Harga analisa adalah RM114.94 smp. Merupakan tanah kosong berstatus kediaman dengan taraf pegangan kekal.
3.	Lot PT 5013, Mukim Sakor, daerah Ulu Kusial, Jajahan Tanah Merah. Keluasan tanah adalah 688 meter persegi	Jualbeli pada 12 Mei 2017 dengan harga sebanyak RM 62,000. Harga analisa adalah RM 90.12 smp. Merupakan tanah kosong berstatus kediaman dengan taraf pegangan kekal.
4.	Lot 93, Mukim Tebing Tinggi, Daerah Ulu Kusial, Jajahan Tanah Merah. Keluasan tanah adalah 26,920 meter persegi	Jualbeli pada 12 Mac 2013 dengan harga sebanyak RM140,000 Harga analisa adalah RM46.81 smp. Merupakan tanah pertanian (getah) dengan taraf pegangan kekal.

[15] Peguam pemohon menghujahkan bahawa dari kesemua lot-lot perbandingan tersebut, penilai pemohon telah merumuskan bahawa secara perbandingan harga pasaran semasa bagi tanah tersebut adalah sepatutnya RM220.84 smp.

[16] Di dalam membuat taksiran nilai pasaran, penilaian hendaklah

memenuhi kehendak s 1(1A), Jadual Pertama Akta 486. Prinsip dalam menentukan nilai pasaran telah dinyatakan dengan jelas oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Ng Tiou Hong v Collector of Land Revenue, Gombak* [1984] 2 MLJ 35; [1984] 1 CLJ 350 seperti berikut:

> ... We consider the following as the main principles:
>
> Firstly, market value means the compensation that must be determined by reference to the price which a willing vendor might reasonably expect to obtain from a willing purchaser. The elements of unwillingness or sentimental value on the part of the vendor to part with the land and the urgent necessity of the purchaser to buy have to be disregarded and cannot be made a basis for increasing the market value. It must be treated on the willingness of both the vendor to sell and the purchaser to buy at the market price without any element of compulsion. Secondly, the market price can be measured by a consideration of the prices of sales of similar lands in the neighborhood or locality and of similar quality and positions. Thirdly, its potentialities must be taken into account. The nature of the land and the use to which it is being put at the time of acquisition have to be taken into account together with the likelihood to which it is reasonably capable of being put to use in the future eg the possibility of it being used for building or other developments. Fourthly, in considering the nature of the land regard must be given as to whether its locality is within on near a developed area, its distance to or from a town, availability of access road to and within it or presence of a road reserve indicating a likelihood of access to be constructed in the near future, expenses that would likely be incurred in levelling the surface and the like. Fifthly, estimates of value by experts are undoubtedly some evidence but too much weight should not be given unless it is supported by, or coincides with, other evidence ...

[17] Selanjutnya, mengikut perenggan (1B), Jadual Pertama Akta 486, jika sebahagian tanah dijadualkan itu hendak diambil maka nilai tanah hendaklah dirujuk kepada keseluruhan tanah sebagaimana yang ditunjukkan dalam dokumen hakmilik tanah dijadualkan itu selepas mengambil kira ciri-ciri tertentu bahagian itu.

[18] Bersandarkan kepada prinsip ini, mahkamah telah meneliti perbandingan yang dilakukan oleh penilai pemohon dan berpandangan bahawa bagi perbandingan 1 dan 2, transaksi bagi pindah milik tersebut adalah pada 27 Februari 2011 dan 19 Julai 2011 yang mana perbezaan tempoh selama tujuh tahun manakala bagi perbandingan 3 dan 5, transaksi pindah milik tersebut adalah pada 17 Jun 2013 dan 12 Mac 2013 yang mana perbezaan tempoh selama lima tahun.

[19] Ini pada pandangan mahkamah adalah perbandingan yang tidak sesuai. Ia bercanggah dengan perenggan 1(1A), Jadual Pertama Akta 486 yang menyatakan;

A In assessing the market value of any scheduled land, the valuer may use any suitable method of valuation to arrive at the market value provided that regard may be had to the prices paid for the recent sales of lands with similar characteristics as the scheduled land which are situated within the vicinity of the scheduled land and with particular consideration being given to the last transaction on the scheduled land
B within two years from the date with reference to which the scheduled land is to be assessed under subpara (1).

[20] Di dalam kes *Nanyang Manufacturing Co v The Collector of Land Revenue, Johore* [1954] 1 MLJ 69; [1953] 1 LNS 59 mahkamah telah
C menekankan kepada jarak masa yang munasabah bagi mencapai nilai pasaran dengan berkata:

> The recognized methods of valuation of land acquired under land acquisition legislation may be classified under three heads:
>
> D (1) the opinion of experts or valuators;
>
> (2) the price paid, within a reasonable time, in BONA FIDE transactions of purchases of the lands acquired, or of the lands adjacent to the land acquired and possessing similar advantages; and
>
> E (3) a number of years' purchase of the actual, or immediately prospective, profit from the lands acquired. (See *Harish Chundar Neogy v Secretary of State* 11 CWN 876 .
>
> With regard to evidence of experts I adopt the view expressed in the above mentioned case, at p 877, that 'estimates are undoubtedly some evidence but their
> F value is not great, as expert opinion is liable to err, unless it is supported by, or coincides with, other evidence'. I consider that the evidence of Mr Vaithyalingham is based on the valuation of other lands in the vicinity which for the reasons set out later do not bear a perfect comparison with the land in question and therefore loses most, if not all, of its value.

G

[21] Mahkamah Persekutuan baru-baru ini di dalam kes *Teguh Kemajuan Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Kota Tinggi & Anor and other appeals* [2021] 3 MLJ 141; [2021] 2 CLJ 118 telah turut menekankan peri pentingnya
H penilaian tanah untuk merujuk kepada perenggan 1(1A) Jadual Pertama Akta 486.

[22] Mahkamah ini turut mendapati bahawa perbandingan tanah oleh penilai pemohon telah dibuat bagi kategori tanah yang berbeza. Perlu
I ditekankan bahawa tanah di dalam kes ini adalah berkategori tanah bangunan (bersyarat bangunan kediaman sahaja). Walau bagaimanapun, perbandingan kedua dan kelima yang dipilih oleh penilai pemohon adalah tanah berkategori pertanian dengan syarat getah. Ia sekali lagi bertentangan dengan perenggan 1(1A) Jadual Pertama Akta 486.

[23] Perkara berkaitan perbandingan kategori tanah yang berbeza telah dirujuk pertimbangkan oleh Mahkamah Tinggi di dalam kes *Halaman Perdana Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Selangor* [2012] MLRHU 1365 yang telah menyimpulkan:

> Mahkamah yang bersidang bersama kedua-dua assessor telah menimbangkan hujahan kedua-dua pihak dan laporan penilaian yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak. Kedua- dua pihak bersetuju bahawa perbandingan 1 dan 2 yang melibatkan Lot PT 11402 dan PT 11044 di Pelan Perbandingan Bersama (lampiran E) adalah berbandingan yang lebih sesuai untuk dijadikan panduan. Tiga lot perbandingan lain tidak sesuai disebabkan ianya adalah lot-lot pertanian.

[24] Mahkamah selanjutnya berpandangan bahawa perbandingan pertama adalah melibatkan lot tanah yang mempunyai bangunan dua tingkat binaan kekal yang terbengkalai yang dianggarkan 45% kesiapan. Perbandingan ini pada hemat mahkamah adalah tidak sesuai kerana semestinyalah tanah yang kosong dengan tanah yang mempunyai bangunan tidak dapat menggambarkan nilai yang bersamaan. Di dalam kes *Yap Kim Kee & Sons Sdn Bhd lwn Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur* [2018] MLJU 939; [2018] 1 LNS 956 telah diputuskan:

> [7] Penelitian saya pada perbandingan-perbandingan yang dirujuk oleh penilai kerajaan dan penilai swasta mendapati Perbandingan 1 oleh penilai kerajaan, keempat-empat perbandingan oleh penilai swasta adalah di luar kawasan Tanah Berjadual. Perbandingan 1 hingga 4, penilai swasta adalah terletak lebih kurang tiga kilometer dari Tanah Berjadual dan perbandingan-perbandingan penilai swasta tersebut tidak mempunyai ciri yang setanding dengan Tanah Berjadual. Ini adalah kerana perbandingan-perbandingan tersebut merupakan rumah teres tiga tingkat dan ada yang telah diubahsuai serta dalam kawasan yang berpagar (*gated residential area*). Ini berbeza dengan Tanah Berjadual yang merupakan tanah kosong dan bukan sebuah kawasan kediaman berpagar.
>
> [8] Sehubungan itu, Perbandingan 1 hingga Perbandingan 4, penilai swasta yang tidak berada dalam kawasan Tanah Berjadual dengan ciri-ciri yang berbeza tidak sewajarnya dijadikan panduan dalam kaedah perbandingan yang dibuat.

[25] Sehubungan dengan itu mahkamah berpandangan bahawa perbandingan yang telah dilaksanakan oleh penilai pemohon adalah bukan merupakan perbandingan terbaik di dalam menentukan harga pasaran. Ia tidak mencerminkan harga pasaran sebenar. Berikutan dengan itu, mahkamah telah meneliti pula perbandingan yang telah dilaporkan di dalam laporan nilaian oleh responden seperti berikut:

(a) PT 2949, Mukim Tebing Tinggi:

> Lot ini merupakan tanah berkategori 'bangunan' (bersyarat kediaman) dan terletak di dalam kawasan rezab melayu. Tarikh jual beli/pindahmilik adalah pada 4 April 2018. Harga balasan sebanyak

RM40,000. Analisa harga balasan adalah RM70.55 semeter persegi. Bahagian yang terlibat dengan pindahmilik adalah 1/1 bahagian. Luas lot ini adalah 567m persegi.

(b) Lot 3746, Mukim Tebing Tinggi:
Lot ini merupakan tanah berkategori 'bangunan' (bersyarat kediaman) dan terletak di dalam kawasan rezab melayu. Tarikh jual beli/pindahmilik adalah pada 16 Mei 2016. Harga balasan sebanyak RM50,000. Analisa harga balasan adalah RM60.24 semeter persegi. Bahagian yang terlibat dengan pindahmilik adalah 1/1 bahagian. Luas lot ini adalah 830m persegi.

(c) PT 2751, Mukim Tebing Tinggi:
Lot ini merupakan tanah berkategori 'bangunan' (bersyarat kediaman) dan terletak di dalam kawasan rezab melayu. Tarikh jual beli/pindahmilik adalah pada 25 Jun 2015. Harga balasan sebanyak RM40,000. Analisa harga balasan adalah RM70.05 semeter persegi. Bahagian yang terlibat dengan pindahmilik adalah 1/1/ bahagian. Luas lot ini adalah 571m persegi.

(d) Lot 10299 Mukim Maka:
Lot ini merupakan tanah berkategori 'bangunan' (bersyarat kediaman) dan terletak di dalam kawasan rezab melayu. Tarikh jual beli/pindahmilik adalah pada 8 Jun 2017. Harga balasan sebanyak RM40,000. Analisa harga balasan adalah RM76.19 semeter persegi. Bahagian yang terlibat dengan pindahmilik adalah 1/1 bahagian. Luas lot ini adalah 525m persegi.

[26] Perbandingan yang digunakan oleh penilai responden bagi pandangan mahkamah adalah lebih munasabah dan wajar diterima. Kesemua perbandingan tersebut adalah terletak di dalam kawasan persekitaran dengan tanah tersebut. Ia membuktikan pindahmilik tanah di antara RM60 semeter persegi hingga RM70 semeter persegi.

[27] Selanjutnya peguam pemohon turut menghujahkan bahawa tanah tersebut mempunyai potensi yang tinggi dan sepatutnya diambilkira di dalam menentukan harga yang sesuai. Ini kerana tanah tersebut berada bersebelahan dengan Klinik Desa Kusial Baru dan berada di dalam lokasi yang baik yang sememangnya menikmati nilai yang konsisten serta permintaan yang baik. Ini bersandarkan kepada keputusan Mahkamah Rayuan di dalam kes *Leong Kam Hoong v Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Tengah Bukit Mertajam and another appeal* [2001] 1 MLJ 186; [2001] 1 CLJ 1 yang telah memutuskan:

> The property must be valued not only with reference to its condition at the time of acquisition but also its potential development value.

[28] Mahkamah di dalam mempertimbangkan faktor potensi ini perlu berhati-hati untuk tidak mencampur adukkan potensi sebenar dengan imaginasi pemilik harta. Ia turut perlu bersandarkan kepada keadaan semasa ketika pengambilan. Ini pernah ditegaskan oleh Lee Hun Hoe H di dalam kes *Khoo Peng Loong & ors v Superintendent of Lands and Surveys Third Division* [1966] 2 MLJ 156 seperti berikut:

> The value of the land has to be considered as it stands in its actual condition at the material date with all its existing advantages and all its possibilities but excluding any advantage due to the carrying out of any scheme by government for which the land is compulsorily acquired. In this case we consider that the fairest and most favourable manner to consider compensation is to take into account the most lucrative and advantageous way which the owner can dispose of his land with reference to its future utility. The market price of land is always affected by its future utility. This can be seen by the sales of land with agricultural title at Lanang Road. However care must be taken to see that such estimate is not based on mere speculation and impractical imagination. It must be based on sound and prudent business calculation.

[29] Mahkamah telah meneliti laporan nilaian oleh pemohon dan tidak mendapati sebarang keterangan yang dikemukakan bagi menunjukkan bahawa terdapatnya sebarang perancangan ke atas tanah tersebut sebelum pengambilan bagi membuktikan terdapat potensi yang baik ke atas tanah tersebut yang boleh mempengaruhi nilaiannya. Sebaliknya potensi yang dirujuk adalah ke atas pembinaan Klinik Kesihatan Kusial Baru yang merupakan asas atau tujuan kepada pengambilan ini. Ini pada pandangan mahkamah bukanlah potensi tanah ketika pengambilan.

[30] Selain dari itu, laporan penilai responden mengesahkan bahawa tiada kenaikan nilaian luar biasa pada hartanah di kawasan tersebut walaupun selepas berlakunya pengambilan dan penyiapan pengambilan tanah bagi maksud tapak Klinik Kesihatan Baru, Mukim Tebing Tinggi, Tanah Merah. Oleh yang demikian, mahkamah tidak dapat menerima hujahan peguam pemohon bahawa faktor potensi tanah adalah perlu diberi pertimbangan.

KESIMPULAN

[31] Di atas pertimbangan-pertimbangan mahkamah ke atas laporan-laporan nilaian yang dikemukakan serta laporan-laporan oleh kedua-dua pengapit, mahkamah ini berpandangan bahawa pentadbir tanah telah menentukan kadar pampasan yang munasabah di dalam bicara/siasatan di bawah s 12 Akta 486. Mahkamah tidak mendapati sebarang merit bagi Mahkamah untuk bersetuju dengan permohonan pemohon bagi menaikkan jumlah pampasan yang telah diputuskan oleh pentadbir tanah.

[32] Oleh yang demikian, mahkamah memerintahkan seperti berikut:

(a) award yang diputuskan oleh pentadbir tanah adalah dikekalkan; dan

(b) deposit bagi rujukan tanah ini dipulangkan kepada pemohon tertakluk kepada pembayaran fi sebanyak RM500 kepada setiap pengapit.

Permohonan ditolak.

Dilaporkan oleh Nuzul Fitrie